

aktiv.



Lonen 22, 4480 KVINESDAL

**Lonen/Gluggevatn - Koselig hytte
på usjenert tomt. Strøm og innlagt
vann, bilvei helt frem og badevann
like ved**



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99



Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Koselig hytte på usjenert tomt. Strøm og innlagt vann, bilvei helt frem og badevann like ved

Meget sjarmerende hytte med flott beliggenhet ved Lonen/ Gluggevann på Kvinesheia.

Eiendommen ligger solrikt og fint til med kjørevei helt frem og gode solforhold gjennom hele dagen i tillegg til utsikt mot badevann.

Hytta går over ett plan og inneholder gang, tre soverom med totalt seks sengeplasser, stue i åpen løsning mot kjøkken og utgang til stor terrasse, bad, toalettrom og bod. I tillegg hems med ekstra soveplasser. Innlagt vann og strøm.

Ute finner du et pent opparbeidet område med beplantning, stor terrasse på totalt 100 kvm og utvendig bod/verksted. Det er ca. 50 meter til Lonen med flott opparbeidet badevann. Skjermet og trivelig tomt med gode bruksmuligheter. Kort avstand til både Kvinesdal og Lyngdal med variert fritidstilbud.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 990 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 51 140,-	Antall rom:	4
Total ink omk.:	Kr 2 041 140,-	Gnr./bnr.	Gnr. 49, bnr. 41
Selger:	Odd Arne Sivertsen	Oppdragsnr.:	1408260077
	Gunbjørg Mæle		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1983		
BRA-i/BRA Total	60/69 kvm		
Tomtstr.:	1000 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	72
Budskjema	80

















Praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter i tillegg til ekstra kjøøl og frys.





Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















Sommerbilde fra tidligere salg som viser badeplass bare noen meter fra hytta



Sommerbilde fra tidligere salg. Trær er felt og området er åpnet opp rundt hytta.



Sommerbilde fra tidligere salg. Trær er felt og området er åpnet opp foran hytta.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 100 kvm

Fritidsbolig

BRA-i: 60 kvm Stue/kjøkken, gang, 3 soverom, entré, bod, toalettrom og bad.

TBA: 100 kvm Stor terrasse som strekker seg rundt tre sider av fritidsboligen.

Bod

BRA-e: 9 kvm Redskapsbod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1000 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er registrert som sirkeleiendom. Tomten er ikke oppmålt så arealavvik må påregnes.

Stor tomt som er fint opparbeidet med busker og beplantning. Stor terrasse med flere soner - som gir god plass til grill, spiseplass og hagemøbler. Sol fra tidlig morgen (ca 06:00) til kvelden (ca. 19:00).

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Gluggevann/ Kvinesheia i Kvinesdal kommune. Hytta har fantastisk beliggenhet med vannet Nordhellelonen ca. 50 meter unna. Felles brygge/ badeplass like ved. Her er det flott natur, med en rekke tur- og bademuligheter. Det er meget gode solforhold gjennom hele dagen.

Gluggevann ligger midt mellom Kvinesdal og Lyngdal sentrum, så her er kort avstand til mange fritidstilbud. I tillegg så er dette et godt utgangspunkt til en rekke dagsturer på Sørlandet

Adkomst

Fra E39, ta av ved "Knøtten Kro" ved bomstasjonen og kjør mot Kvinesdal. Følg veien forbi Gluggevatn, og ta deretter inn til venstre på grusvei (bomvei). Følg veien ca. 1 km, og ta så til høyre ved skilt mot Lonen. Hytta ligger på høyre side. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmevling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Ulvang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taktekking består av sorte stålplater med takstein-profil.

Tekkingen er ifra byggeår.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i sort alu-utførelse.

Anlegget er nytt i 2023, og er funnet i god stand.

Veggkonstruksjon: 150mm. bindingsverk konstruksjon i tre.

Stående kledning på yttervegger rundt om i 1.etg.

Liggende kledning på begge bryst-veggene.

Kledningen er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.

Takkonstruksjon/Loft: Sperrekonstruksjon med haneband og knevegger.

Vinduer: Malte vinduer med karmen av tre, 2-lags glass.

Vinduer er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.

Dører: Malt hoveddør i tre.

Balkongdør i tre, med glassfelt.

Dører er ifra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i tre som omkranser 3 sider av hytta.

Terrassebord av tre, og bjelker av tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv i hovedetasjen er et trebjelkelag med stubbeloftsgulv. Etasjeskillet opp til hems er bjelkelag av tre.

Pipe og ildsted: Pipa av leca elementer.

Peisinnsats i stua.

Peisinnsats er ny i 2023.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell under hytta.

Grunnmur og fundamenter: Fundament hytta er bygget på, består delvis av ringmur og delvis av dragere som hviler på støpte pilarer.

Terrengforhold: Skrånende terreng på tomta.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløp går til tett septiktank. Tanken har ingen overløp, og må derfor tømmes hyppigere enn vanlige septiktank.

Vann kommer fra egen brønn. Eget lite pumpehus på tomta, med trykktank og strøm for brønnpumpe.

Septiktank: Tett septiktank uten overløp.

Tanken er av plastmateriale.

Løsningen er ment for hyttebruk, og vil ikke kunne håndtere daglig bruk i f.eks. en enebolig.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er registrert mindre avskallinger av lakk på metallplatene stedvis.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokale reparasjoner må påregnes der hvor lakken er flasset av.

Veggkonstruksjon

Kledningen er passert over halvparten av levetiden.

Det er registrert sprekker i kledningsbord stedvis.

Konsekvens/tiltak: Lokale utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

Tidspunkt for utskiftning av kledningen nærmer seg, men nøyaktig tidspunkt for når dette vil bli nødvendig er vanskelig å si. Kledningen fungerer fint slik dagens situasjon er.

Vinduer

Over halvparten av forventet levetid på vinduer er passert.

Stedvis værslitte karmen finnes.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Tidspunkt for utskiftning av vinduene nærmer seg, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Vinduene kan fungere fint i flere år til, godt vedlikehold vil være avgjørende for å få mest mulig ut av vinduene.

Dører

Hoveddøra er vanskelig å lukke.

Dører er passert over halvparten av levetiden.

Konsekvens/tiltak: Hoveddøra må justeres.

Utskiftninger må påregnes, men det er ikke behov for strakstiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Noe råte i treverk er registrert.

Terrassebord er værslitt.

Konsekvens/tiltak: Lokale utskiftninger og vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Innvendige trapper

Trappa er bratt, og kan ikke brukes som en normal trapp mellom etasjer.

Trappa bør heller anses som en stige som går opp til hemsene.

Konsekvens/tiltak: Trappa/stigen kunne vært sikret med rekkverk/håndløpere.

Vannledninger

Deler av vannledningene som går under hytta er ikke frostfritt plassert, selv om de er isolerte.

Selger opplyser om at det er varmekabler hele veien på vannledningene, og at det aldri har vært et problem at de fryser.

Konsekvens/tiltak: Holde vannledninger under ekstra oppsyn i kuldeperioder.

Dersom varmekabler skrus av/ slutter å fungere kan vannledningene fryse.

Avløpsrør

Deler av avløpene under hytta er ikke frostfritt plassert.

Dette trenger ikke å være et problem, men avløpsrør skal etter dagens standard være montert frostfritt.

Konsekvens/tiltak: Holde anlegget under oppsyn i kuldeperioder.

Grunnmur og fundamenter

Innfestning av dragere under hytta, er stedvis ikke tilfredstillende.

Det er registrert manglende innfestning og skjeve fundamenter.

Søylar av tre under hytta, er ikke fagmessig montert.
Konsekvens/tiltak: Dragere må innfestes pilarer og søylar.
Søylar av tre som hviler rett på fjellgrunn må monteres i søylesko.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Konsekvens/tiltak: Foreta kontroll av brønnvann. Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG3

Etasje - Bad - Generell

Badet er ifra byggeår, og er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard.
Det er ikke våtromsmembran i våtsoner.
Ventilering av rommet er ikke tilfredsstillende.
Overflater er ikke ansett som egnet for bruk på våtrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2022.

Nytt tak på utbygg i 2024. Gjort av fagfolk, SKR Bygg AS Kvinesdal.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Eget borevann samt septiktank.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja. Skiftet ny innsats i peis

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Lyngdal Fyringssentral

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet innsats i peis.

Innhold

Hytta har alt på et plan og inneholder:

gang, 3 soverom med tilsammen 6 sengeplasser. Stue med åpen løsning til kjøkken. Bad, toalettrom og bod. Hems med soveplasser. Medfølger flott opparbeidet uteområde med busker og beplantning. Stort terrasseareal og en utvendig bod/verksted.

Standard

Fritidsboligen holder en gjennomgående god standard med flere oppgraderinger de senere år. Det er blant annet installert ny peisinnsetning i stue og nyere varmepumpe som gir effektiv og behagelig oppvarming. Kjøkkenet er oppgradert med ny vifte. Lekker furugulv i heltre i hele fritidsboligen i tillegg til trepanel på vegger og tak.

Sanitærløsningen er endret fra vakuumtoalett til tradisjonelt toalett etter eiers preferanser. Helt nytt vakuumtoalett kan medfølge om man ønsker. Eiendommen har tett septiktank uten overløp, tilpasset hyttebruk. Tømming skjer automatisk per i dag, ca. to ganger årlig.

Hytta har eget borevann, og det er lagt varmekabler i vannledninger for å redusere risiko for frost. Videre er det moderne sikringsskap med automatsikringer.

Badet er innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant, i tillegg til eget toalettrom med toalett og vask.

Innvendig fremstår boligen som romslig og praktisk med gode oppbevaringsløsninger. Hovedsoverommet har plass til stor garderobeløsning. Ved entré er det en praktisk bod med hyller, samt eget innhuk og garderobeløsninger for yttertøy i gang.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 100 kvm som strekker seg rundt deler av hytten. Dette gir gode solforhold gjennom dagen, med mulighet for å flytte seg etter solen. Deler av terrassen er overbygget.

Utvendig er eiendommen pent opparbeidet med plen, beplantning og blomsterbed. Tomten er omkranset av busker som gir en skjermet og privat atmosfære. Det medfølger også en frittstående redskapsbod på ca. 9 kvm.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger. Gjelder kjøleskap på kjøkken, koketopp og vifte samt kjøleskap i bod.

Parkering

På egen parkeringsplass. Plass til 3 biler og ellers er det felles gjesteparkering litt lenger ned i veien.

Diverse

Fritidsboligen selges møblert. Alt av møbler og inventar som er til stede på visningstidspunktet medfølger handelen. Dette inkluderer også fullt utstyrt kjøkken med tilhørende inventar og løsøre.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue i tillegg til peis.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m².

Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

51 140 (Omkostninger totalt)

68 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 058 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 060 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 266 120 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Det betales kr 2 000,- per år i felleskostnader, som dekker brøyting, renovasjon og vedlikehold av vei.

Det arrangeres obligatorisk dugnad pinseaften. Dersom man ikke har anledning til å delta, påløper et gebyr på kr 200,-.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 41 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4227/49/41:

10.04.2026 - Dokumentnr: 390117 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sør-Vest Megleren AS

Org.nr: 914 747 929

Elektronisk innsendt

12.11.1970 - Dokumentnr: 2227 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:49 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1319438 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:49 Bnr:41

08.10.1982 - Dokumentnr: 2521 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:49 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Innlagt vann fra brønn. Tett tank

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Muligheter for utleie av hele eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 18.750,- oppgjørshonorar kr. 6.900,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler bistås av

Catrina Lervik
Eiendomsmeglerfullmektig
catrina.lervik@aktiv.no
Tlf: 951 24 720

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

21.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lonen 22 , 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 gnr. 49, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22645-1016

Referansenummer: TO5541

Autorisert foretak: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Ulvang



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bygg-Kontroll Sørvest AS

Bygg-Kontroll SørVest AS er en byggmesterbedrift som leverer tjenester innenfor:

- Taksering og tilstandsrapporter
- Uavhengig kontroll
- Byggetekniske konsulenttenester
- Prosjektbistand/Prosjektledelse

Vår utførende har lang og bred erfaring innenfor byggebransjen, og er sertifisert takstmann og byggmester.

Vi har også sentral-godkjenning innenfor både uavhengig kontroll og oppføring av boliger, et kvalitetsstempel som kun gis bedrifter med nødvendig kompetanse innenfor sine fagfelt.

Rapportansvarlig



Bjørnar Ulvang

byggkontrollsv@outlook.com

452 68 518



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i tre med en hovedetasje + hems.
Eget pumpehus for brønn, og redskapsbod.
Opparbeidede uteområder.

Hytta står på støpte pilarer og ringmur, som videre er fundamentert på byggegrunn av fjell.
Konstruksjoner, overflater og teknisk anlegg er i hovedsak ifra byggeår(1983).
Utskiftninger og renoveringer som er utført er nevnt i rapporten.

Normalt vedlikehold og utskiftninger av bygningsdeler på grunn av elde må forventes, men hytta er generelt sett funnet i god stand alder tatt i betraktning.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av sorte stålplater med takstein-profil.
Tekkingen er ifra byggeår.
Takrenner og nedløp i sort alu-utførelse.
Anlegget er nytt i 2023, og er funnet i god stand.

150mm. bindingsverk konstruksjon i tre.
Stående kledning på yttervegger rundt om i 1.etg.
Liggende kledning på begge bryst-veggene.
Kledningen er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.
Sperrekonstruksjon med haneband og knevegger.

Malte vinduer med karmen av tre, 2-lags glass.
Vinduer er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.
Malt hoveddør i tre.
Balkongdør i tre, med glassfelt.
Dører er ifra byggeår.

Terrasse i tre som omkranser 3 sider av hytta.
Terrassebord av tre, og bjelker av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av trepanel på vegg og i tak.
Gulvet er furugulv i heltre.
Overflater er generelt sett funnet i god stand.

Gulv i hovedetasjen er et trebjelkelag med stubbeloftsgulv.
Etasjeskillet opp til hems er bjelkelag av tre.
Pipa av leca elementer.
Peisinnstans i stua.
Peisinnstans er ny i 2023.

Åpen krypkjeller under hele hyttas gulvflate.
Lakkert tretrapp/ stige i tre opp til hems.
Innerdører av tre, med finerplater i speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Badet er ifra byggeår, og er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard.

Det er ikke våtromsmembran i våtsoner.

Det ble fuktmålt i treverk i våtsoner, uten å påvise fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet bygget i tre, funnet i god stand.
Kjøkkenet er ifra byggeår.
Ventilator i overskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom med WC og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast.
Avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon, via ventiler i yttervegg og vinduer.
Varmepumpe med innedel i stua.
Varmtvannstank plassert i innredning på badet.
Delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.
Moderne sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell under hytta.
Fundament hytta er bygget på, består delvis av ringmur og delvis av dragere som hviler på støpte pilarer.
Skrånende terreng på tomte.

Vann kommer fra egen brønn. Eget lite pumpehus på tomte, med trykktank og strøm for brønnpumpe.
Tett septiktank uten overløp.
Tanken er av plastmateriale.
Løsningen er ment for hyttebruk, og vil ikke kunne håndtere daglig bruk i f.eks. enebolig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

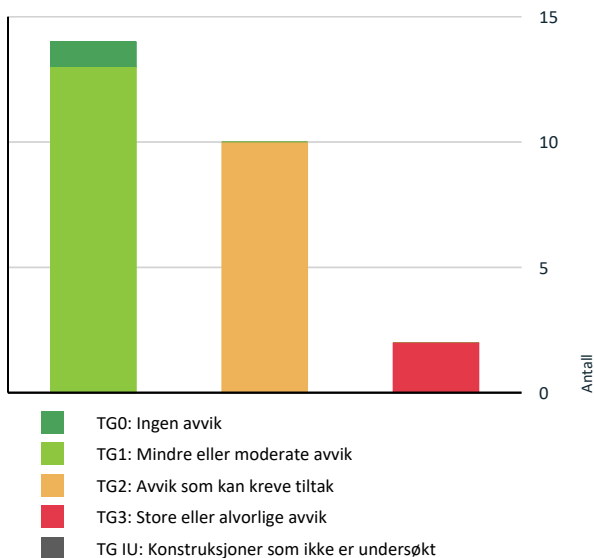
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er gjennomgått og stemmer med dagens bruk.

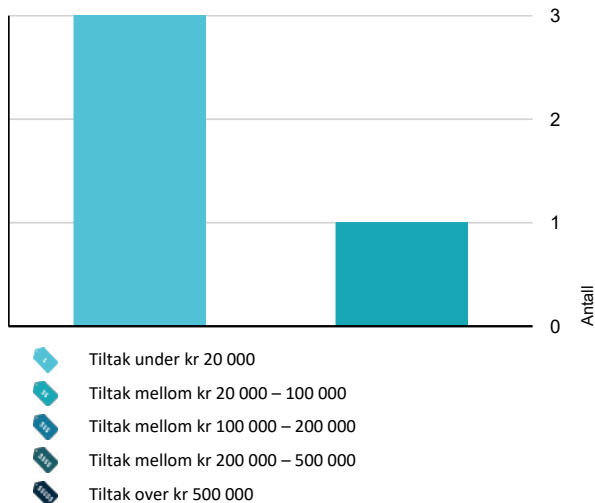
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Basert på info fra selger og byggesøkte tegninger.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av sorte stålplater med takstein-profil. Tekkingen er ifra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Det er registrert mindre avskallinger av lakk på metallplatene stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale reparasjoner må påregnes der hvor lakken er flasset av.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt takteking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort alu-utførelse. Anlegget er nytt i 2023, og er funnet i god stand.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

150mm. bindingsverk konstruksjon i tre. Stående kledning på yttervegger rundt om i 1.etg. Liggende kledning på begge bryst-veggene. Kledningen er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er passert over halvparten av levetiden. Det er registrert sprekker i kledningsbord stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utskiftninger og vedlikehold må påregnes. Tidspunkt for utskiftning av kledningen nærmer seg, men nøyaktig tidspunkt for når dette vil bli nødvendig er vanskelig å si. Kledningen fungerer fint slik dagens situasjon er.



Sprekke i kledningsbord.



Oversikt kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med haneband og knevegger.

Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte vinduer med karmen av tre, 2-lags glass.
Vinduer er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vinduer er passert.
Stedvis værslitte karmen finnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Tidspunkt for utskiftning av vinduene nærmer seg, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.
Vinduene kan fungere fint i flere år til, godt vedlikehold vil være avgjørende for å få mest mulig ut av vinduene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt vindu.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør i tre.
Balkongdør i tre, med glassfelt.
Dører er ifra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddøra er vanskelig å lukke.
Dører er passert over halvparten av levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hoveddøra må justeres.
Utskiftninger må påregnes, men det er ikke behov for strakstiltak.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre som omkranser 3 sider av hytta.
Terrassebord av tre, og bjelker av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe råte i treverk er registrert.
Terrassebord er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utskiftninger og vedlikehold av terrassebord må påregnes.



Skade i terrassebord.



Oversikt terrasse.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av trepanel på vegg og i tak.
Gulvet er furugulv i heltre.
Overflater er generelt sett funnet i god stand.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i hovedetasjen er et trebjelkelag med stubbeloftsgulv.
Etasjeskillet opp til hems er bjelkelag av tre.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipa av leca elementer.
Peisinsats i stua.
Peisinsats er ny i 2023.

1 TG 1 Krypjkjeller

Beskrivelse

Åpen krypkjeller under hele hyttas gulvflate.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp/ stige i tre opp til hemsen.

Vurdering av avvik:

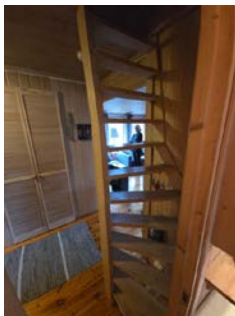
- Det er avvik:

Trappa er bratt, og kan ikke brukes som en normal trapp mellom etasjer. Trappa bør heller anses som en stige som går opp til hemsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappa/stigen kunne vært sikret med rekkverk/håndløpere.



Bilde av trapp opp til hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre, med finerplater i speil.



Oversikt innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifra byggeår, og er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard.

Det er ikke våtromsmembran i våtsoner.

Ventilering av rommet er ikke tilfredsstillende.

Overflater er ikke ansett som egnede for bruk på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversikt bad.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført, da alt av vannledninger lå åpent og synlig til for inspeksjon.

Ingen vannledninger inne i veggene.

Det ble fuktmålt i treverk i våtsoner, uten å påvise fukt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken bygget i tre, funnet i god stand.

Kjøkkenet er ifra byggeår.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC-rom med WC og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



WC-rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannledningene som går under hytta er ikke frostfritt plassert, selv om de er isolerte. Selger opplyser om at det er varmekabler hele veien på vannledningene, og at det aldri har vært et problem at de fryser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holde vannledninger under ekstra oppsyn i kuldeperioder. Dersom varmekabler skrus av/ slutter å fungere kan vannledningene fryse.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpene under hytta er ikke frostfritt plassert. Dette trenger ikke å være et problem, men avløpsrør skal etter dagens standard være montert frostfritt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holde anlegget under oppsyn i kuldeperioder.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon, via ventil i yttervegg og vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe med innedel i stua.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert i innredning på badet. Tanken er på ca. 50 Liter, og er ifra 2015.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Moderne sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983 Anlegget er ifra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Montert ny strøm-måler i 2017.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fungerer fint på befaringsdagen.



Søylene på bildet bør monteres i en søylesko, slik at treverk løftes opp fra bakkenivå.



Fundamentering og anlegg for drager er ikke fagmessig utført. H

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell under hytta.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament hytta er bygget på, består delvis av ringmur og delvis av dragere som hviler på støpte pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innfestning av dragere under hytta, er stedvis ikke tilfredstillende. Det er registrert manglende innfestning og skjeve fundamenter. Søylar av tre under hytta, er ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dragere må innfestes pilarer og søylar. Søylar av tre som hviler rett på fjellgrunn må monteres i søylesko.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng på tomta.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløp går til tett septiktank. Tanken har ingen overløp, og må derfor tømmes hyppigere enn vanlige septiktank. Vann kommer fra egen brønn. Eget lite pumpehus på tomta, med trykk tank og strøm for brønnpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Tett septiktank uten overløp. Tanken er av plastmateriale. Løsningen er ment for hyttebruk, og vil ikke kunne håndtere daglig bruk i f.eks. en enebolig.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	60			60	100		60
Hems						14	14
SUM	60				100	14	74
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bod, toalettrom, bad		
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er gjennomgått og stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Tekket tak over tilbygg i 2024.

Nye takrenner i 2023.

Ny peisinnset i 2023.

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Redskapsbod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Bjørnar Ulvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	49	41		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lonen 22

Hjemmelshaver

Mæle Gunbjørg, Sivertsen Odd Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger like ved Gluggevann, i et hyttefelt på vestsiden av fylkesvei 461.

Adkomstvei

Avkjørsel fra Fv. 461.

Grusvei videre helt frem til hytta.

Tilknytning vann

Egen brønn.

Tilknytning avløp

Egen septiktank.

Om tomten

Opparbeidede uteområder på tomta.

Tomta består av skrånende terreng.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod

**Anvendelse**

Redskapsbod

Byggeår**Kommentar****Standard**

Enkel standard og konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Odd Arne Sivertsen

Gunbjørg Mæle

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lonen 22

4480 Kvinesdal

4227-49/41/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: SKR bygg as Kvinesdal

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på utbygg

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Skiftet ny innsats i peis

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Lyngdal Fyringsentral

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet innsats i peis

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



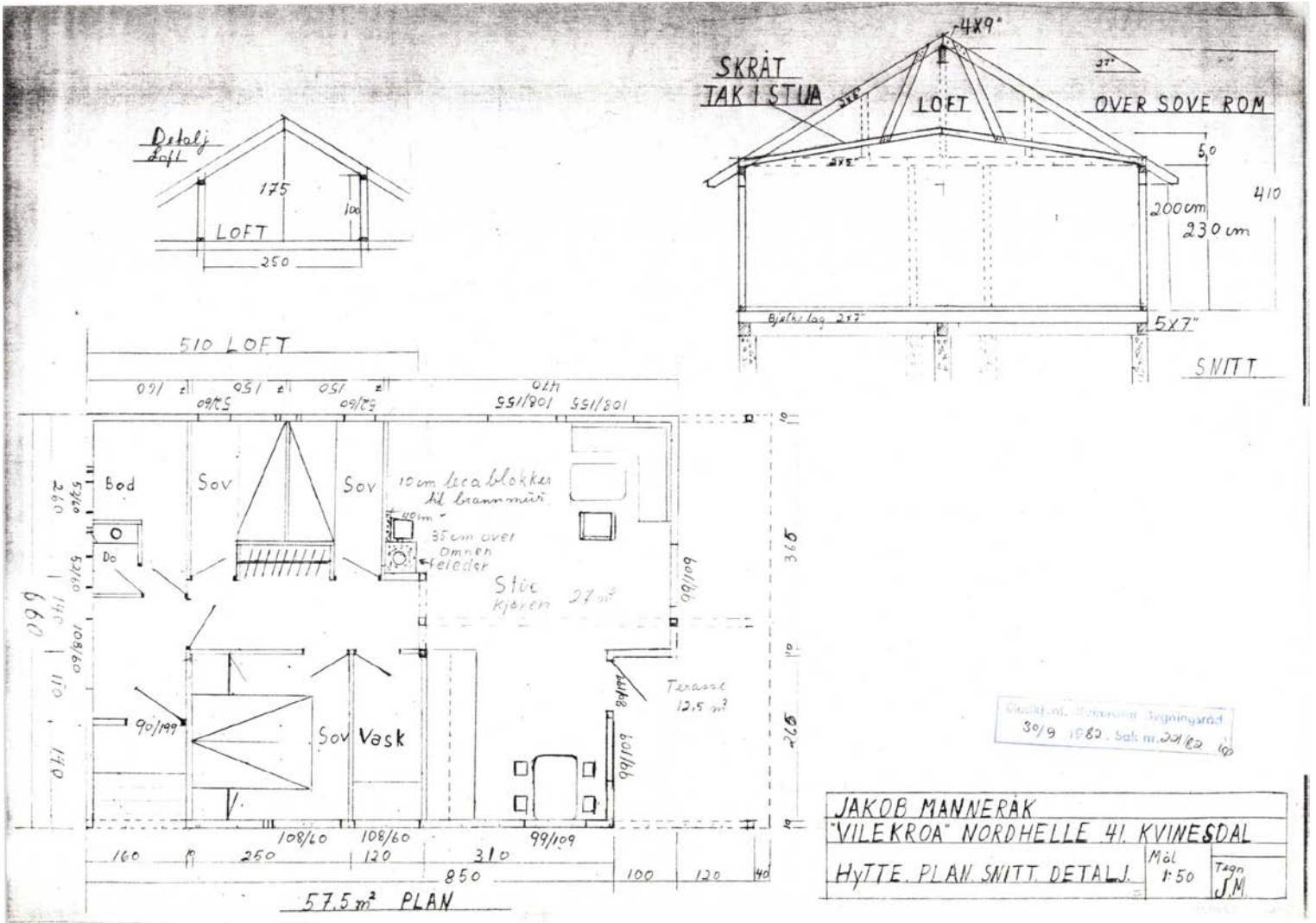
MÅLEBREV INFO - GNR 49 BNR 41

Det er ikke målebrev på eiendommen.

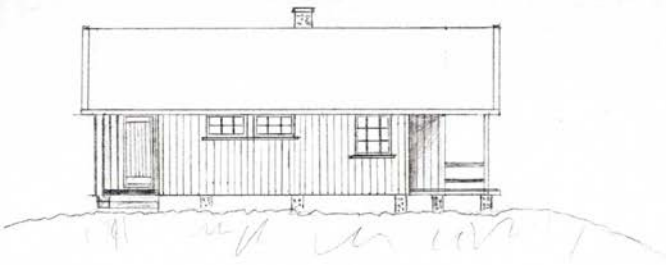
Eiendommen er registrert som såkalt "sirkeleiendom". Det vil si det ikke er opplysninger i kartet om eksakt grenseforløp.

Kvinesdal, 13.04.2026

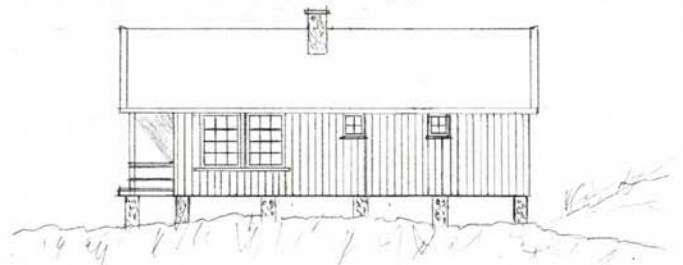
Karin S. Eftestøl
Servicekonsulent



Godkjent, Kvinesdal Bygningsskisse
3,9 180 . Salt nr. 221 ba 16



FASADE MOT VEST



FASADE MOT AUST



FASADE MOT SØR















FASADE MOT NØRD

JAKOB MANNERÅK		
"VILEKROA" NORDHELLE 41, KVINESDAL		
HYTTE FASADER	Mål 1:100	Teigen J.M.

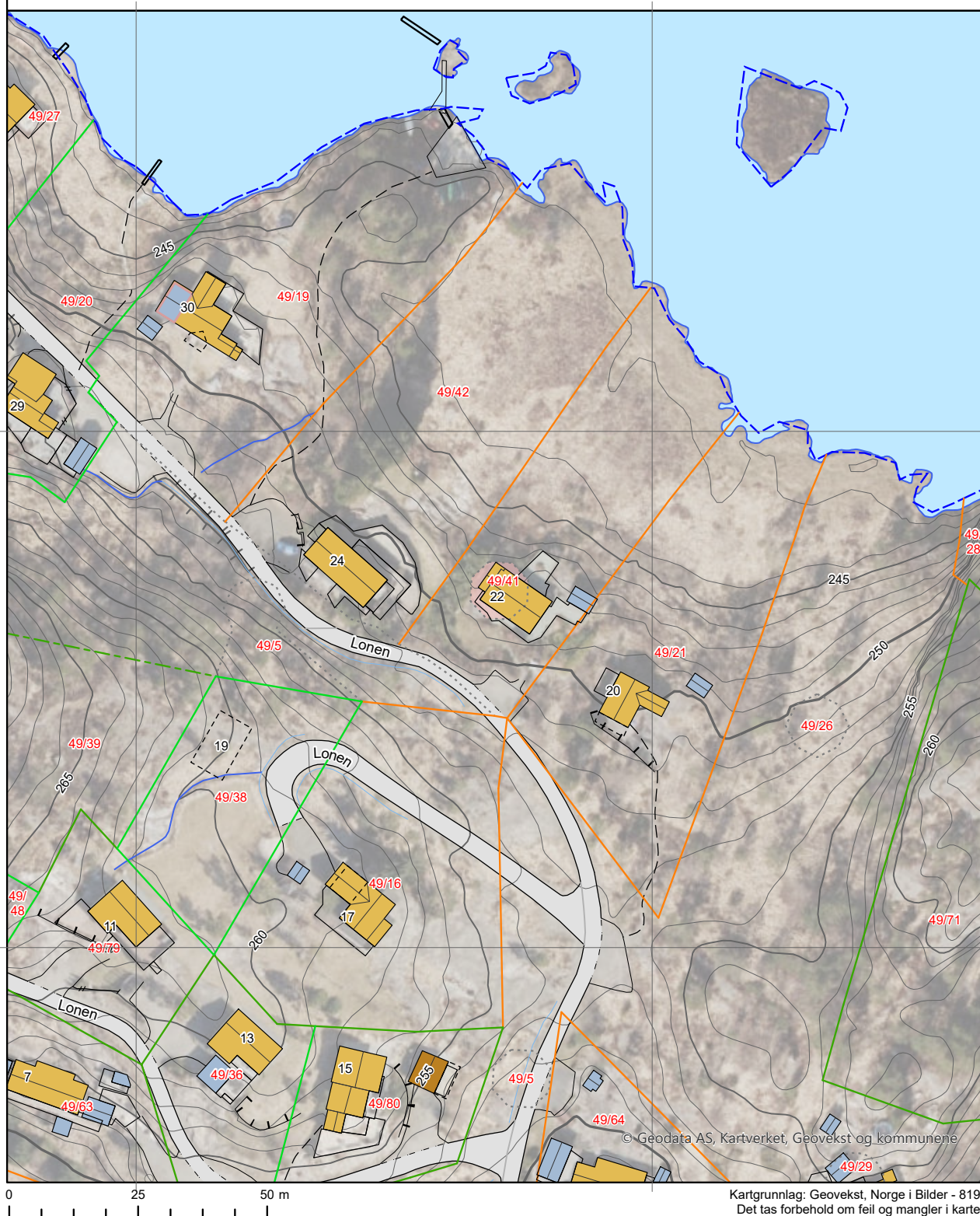
Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/49/41/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 10.4.2026

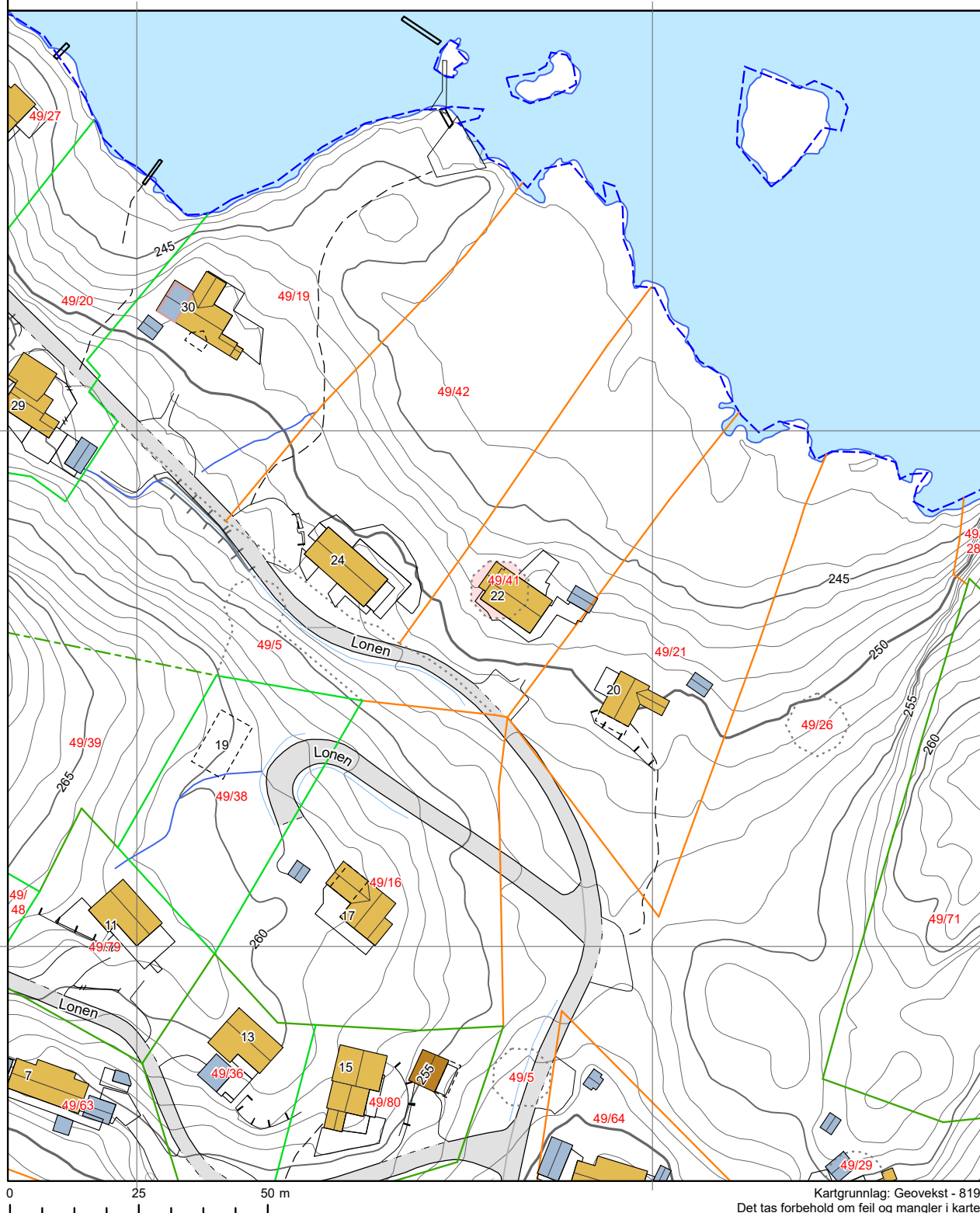


0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser












- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |









0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 41	Kommune:	4227 Kvinesdal
Adresse:		Grunnkrets:	106 Førland
Veiadresse:	Lonen 22, gatenr 1188 4480 Kvinesdal	Valgkrets:	3 Liknes
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150601 Kvinesdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Vilekroa	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.11.1970	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4227/49/41	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	12.11.1970	Avgiver	4227/49/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/49/41	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lonen 22	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	169694729			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nabolagsprofil

Lonen 22

Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 23 min	🚗
🚆 Storekvina stasjon Linje F5	24 min	🚗 23.7 km
🚆 Snartemo stasjon Linje F5	25 min	🚗 27.3 km
🚆 Førland Linje 250, 882T	4 min	🚗 2.9 km
🚆 Gauvik Linje 250	4 min	🚗 3.4 km

Avstand til byer

Lyngdal	17 min	🚗
Flekkefjord	29 min	🚗
Mandal	42 min	🚗
Kristiansand	1 t 8 min	🚗
Egersund	1 t 26 min	🚗
Grimstad	1 t 40 min	🚗
Stavanger	2 t 21 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Lyngdal	6 min	🚗
🚗 Sarons Dal Arena	15 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Naglestad Skisenter
- Kjøretid: 36 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

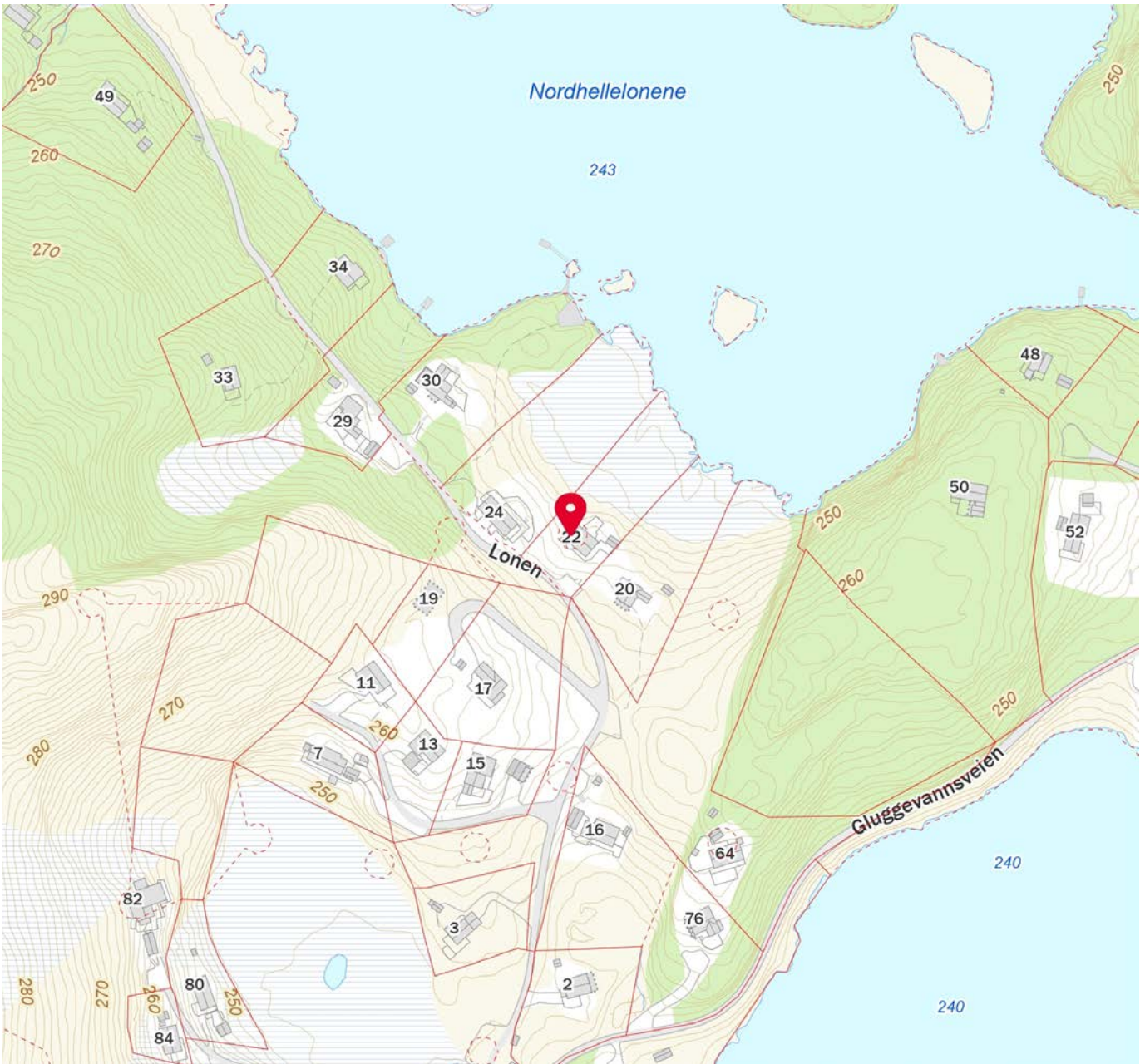
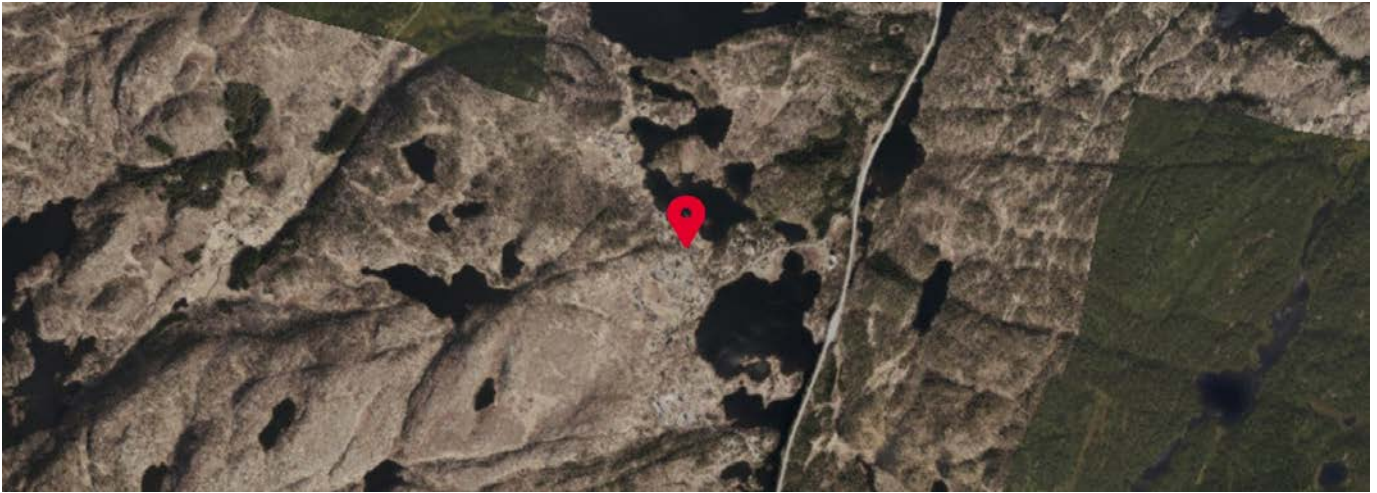
Utsikten Golfklubb	10 min	🚗
Lyngdal kino	17 min	🚗
Kvavik Friluftsområde	19 min	🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	19 min	🚗
Rosfjord Strandhotell - aktiviteter	20 min	🚗
Rosfjordsanden	21 min	🚗

Sport

⚽ Kvås folkehøgskole Aktivitetshall, ballspill	14 min	🚗 15.1 km
⚽ Kvås gressbane Fotball	14 min	🚗 15.1 km
🏊 Instinct Kvinesdal	16 min	🚗
🏊 Lyngda fysikalske institutt	18 min	🚗

Dagligvare

Nico Mat	15 min	🚗
Coop Extra Kvinesdal PostNord	15 min	🚗 15.5 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lonen 22
4480 KVINESDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Catrina Lervik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 951 24 720
E-post: catrina.lervik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre